



Rosenholm Campus er månedens prosjekt i februar. Byggets brukere har god tilgang til natur. Foto: Inger Marie Grini/Aspelin Ramm.

18-02-2021 14:47 CET

Månedens prosjekt februar 2021: Rosenholm Campus

– Det er rett og slett utrolig bra at vårt 36 år gamle bygg oppnår kategorien **Excellent** i det internasjonale sertifiseringssystemet **BREEAM In-Use**, sier driftssjef ved Rosenholm Campus Roger Lysaker.

Månedens prosjekt er et godt eksempel på et av de viktigste klima- og miljøtiltakene for bygg og eiendom – nemlig verdien av å ta godt vare på eksisterende bygg.

Rosenholm Campus ble nylig sertifisert med [BREEAM In-Use](#), som er et system for å måle, forbedre og dokumentere miljøprestasjoner og helsefremmende kvaliteter i eksisterende bygg.

– Mange år med investeringer i ENØK-tiltak (utskiftninger av eksisterende og nye tekniske anlegg), samt økt fokus på drift/driftstider og optimalisering av tekniske anlegg har gitt resultater, forteller driftssjef Lysaker.

Jobbet hardt for resultatene

Teamet ved Rosenholm Campus legger ikke skjul på at de måtte jobbe for de gode resultatene. Fremfor enkle og billige løsninger, har Aspelin Ramm valgt løsninger som står seg over tid. Blant annet investerte de i nytt SD-anlegg.

– Etter ombyggingen av varme- og kjølesystemet har vi spart 1 million kilowatt timer per år, et energiforbruk som tilsvarer energibruken til ca. 40 eneboliger, forteller de.

Ventilasjon, varme og lys styres nå av tilstedeværelse. Driftsteamet har også blitt mer bevisste på energibruken, og har rutiner for å optimalisere driften og følge opp klager fra leietakere.

Team Rosenholm. F.v.: Driftstekniker Espen Stegaard, byggeleder Fred Ivar Bergsbakk, driftskordinator Mette Endsjø, driftssjef Roger Lysaker og eiendomssjef Mette Schi Saastad. Foto: Inger Marie Grini/Aspelin Ramm.

Gjorde bygget mer arealeffektivt

Ombygging og utskiftninger ved leietakerskifte gjør at store mengder ressurser går tapt årlig. En investering som har gitt kvalitet for både miljø og leietakere på Rosenholm er ombygging av kontorene.

Aspelin Ramm har omgjort de gamle cellekontorene til et mer fleksibelt grid-system, der bl.a. glassvegger skiller møterom, kontorer og åpent landskap. I kontorhotellet kan bedrifter leie kontor i et fellesskap, og utvide etter behov.

– Vi utnytter arealene mer effektivt, samtidig som kontorene blir mer fleksible. Alt som trengs ved skifte av leietakere er en nedvask. Vokser bedriften kan man lett utvide, sier prosjektleder Christian Gjerulff.

Bygget har også et eget rom der leietakere kan gi fra seg eller finne ting og tang man kan ha bruk for.

Et robust bygg som vil stå i mange år

Altfor mange bygg rives årlig og store mengder ressurser går med i dragsuget.

Å ta godt vare på eksisterende bygg, fremfor å rive og bygge nytt, er derfor ett av de viktigste klimatiltakene for bygg- og eiendomssektoren. [Lær mer av våre ti tips til å tenke nytt om gamle bygg.](#)

Et suksesskriterium for bygget fra 1986 er det solide grunnlaget. Bygningskroppen er robust, og det er brukt varige materialer som tåler tidens tann. For eksempel er gulvet av granittfliser og den utvendige steinfasaden like fin i dag.

– Rosenholm vil stå i mange år til, sier Bjørn Mosskull, energi- og miljørådgiver i WSP Norge.

Han kjenner bygget veldig godt etter å ha gransket alle kriker og kroker gjennom fire år som teknisk byggherreombud. Mosskull har bistått Aspelin Ramm under den omfattende miljøsertifiseringen.

Fornøyde leietakere

At leietakerne skal få et godt innemiljø, der luft, lys og varme er komfortabelt, har også vært et mål, [i tråd med Bygg21s kvalitetsprinsipp.](#)

I [Norsk Leietakerindeks](#) årlige undersøkelse av kundetilfredshet (KTI), fikk Rosenholm en score på 88 i 2020. Bygget befinner seg dermed i toppsjiktet i undersøkelsen. Samme resultat fikk de i 2019.

– Vi er stolte av at vi beholdt den gode scoren fra 2019. Vi har hatt mange byggeprosjekter samtidig som 136 leietakere har vært i bygget, så det var ikke selvsagt, sier driftssjef Lysaker.

Inne i Rosenholm Campus er det godt med dagslys. Foto: Inger Marie Grini/Aspelin Ramm.

Utfordrende å dokumentere løsningene

BREEAM In-Use baserer seg på dokumentasjon som kan verifiseres av en tredjepart. Dette bidrar til en uhildet vurdering av byggets kvaliteter.

I arbeidet med et eldre bygg var det ikke bare enkelt å skaffe dokumentasjonen.

– Et tips til andre er å skaffe dokumentasjonen tidlig. Vår utfordring var å skaffe dokumentasjon for elementer i bygningskonstruksjon fra 80-tallet, forteller Mosskull.

Et annet tips fra Aspelin Ramm-teamet er komme seg rundt og prate med leietakerne.

– Møter man folk ansikt til ansikt, i stedet for å bare sende e-post, kan leietakerne få en mye bedre forståelse for miljøtiltakene som innføres i bygget, sier Lysaker.

De understreker at tett samarbeid mellom rådgiver, prosjektleder, drift og kunder har gitt et godt resultat.

– Ledelsen har også hatt en sunn grunnholdning om at vi skal ta robuste valg. Ofte kan kostnad føre til at man nedprioriterer miljø, men her har Aspelin Ramm holdt fast ved sine grunnverdier. Fornøyde leietakere og lave driftsutgifter gjør at tiltakene lønner seg over tid, sier Mosskull.

Andre tiltak i tråd med [Bygg21s kvalitetsprinsipper](#):

- Nærhet og utsyn til natur og turstier rett utenfor døren.
- Kantine, kaffebar, treningscenter, bordtennis, golfsimulator, shuffleboard og kunstløype som stimulerer til sosial kontakt og aktivitet.
- Glasstak som gir godt med dagslys.
- Stillerom og lyddempende tepper på gulv som reduserer støybelastning.
- Sykkelparkering og garderobe.
- Nærhet til kollektivtransport (tog og buss).

Behovsstyring fungerer

Figuren under viser energibruk i Rosenholm fra 2016-2020.

– Høyere energibruk i 2019 skyldes ombygging av varmeanlegg og styringssystem. Den lave energibruken i 2020 viser at behovsstyringen av lys, varme og ventilasjon fungerer. Grunnet pandemien har det vært færre personer i bygget enn et normalår. Dersom bygget ikke hadde vært behovsstyrt og alt teknisk utstyr kun hadde vært tidsstyrt med ur, ville energibruken vært nær lik et normalår. Det er i slike perioder som nå at aktive driftsteknikere og moderne styringssystem gir en målbar energireduksjon, sier Bjørn Mosskull.

Fakta:

Adresse: Rosenholmveien 25, 1414 Trollåsen

Sted: Nordre Follo

Funksjon/bygningstype: Kontor

Oppvarmet BRA: 43 400 m²

Byggherre/utvikler: Aspelin Ramm

Arkitekt: Geir Grung (1985)

Grønn Byggallianse jobber for at bærekraft skal bli det selvfølgelige valget i bygg-, anlegg- og eiendomssektoren.

Vi er en uavhengig og non-profit medlemsforening for offentlige og private virksomheter fra hele verdikjeden.

Kontaktpersoner



Morten Nordskog

Pressekontakt

Kommunikasjonssjef

Politikk og kommunikasjon

Morten.Nordskog@byggalliansen.no

901 800 27



Mie Fuglseth

Pressekontakt

Daglig leder

41440904